



AL SERVICIO DE LA JUSTICIA Y DE LA PAZ SOCIAL

MAGISTRADA PONENTE: GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL.
Medellín, quince de diciembre de dos mil veintidós**

Proceso: Verbal (Responsabilidad producto defectuoso)

Demandante: María Clara Piedrahita Gutiérrez

Demandada: Soluciones Civiles S.A. y Otra

Procedencia: Juzgado 3° Civil del Circuito de Medellín

C.U.D.R.: 05001 31 03 003 **2020 00091 - 01.**

Radicado interno: 083-21.

Providencia: S.S. 013/22.

Acta N° 075 de Diciembre 15 de 2022.

TEMA. El Decreto 3466 de 1982, constituye un cuerpo normativo especial que pretende amparar al consumidor como parte débil de la relación comercial, frente al expendedor, proveedor o productor. Con la expedición de la Constitución de 1991, el Estatuto de Protección del Consumidor, adquirió más fuerza, en virtud de lo estipulado en sus artículos 13, 76 y 78. La garantía mínima presunta, permite al consumidor exigir al productor o distribuidor del producto adquirido, que éste cumpla plenamente las condiciones de calidad e idoneidad señaladas en el registro o en la licencia correspondiente. La efectividad de la garantía comprende: Proporcionar asistencia técnica indispensable para la utilización del bien; repararlo y suministrar los repuestos necesarios para este último efecto; y, en caso de repetirse la falla, la restitución de lo pagado por el mismo o el cambio del bien por otro de la misma especie, si así lo solicita el consumidor, no hay convención expresa en contrario y está aún vigente el plazo de garantía. **CONFIRMA.**

Conoce la Sala de la APELACIÓN interpuesta por el vocero judicial de la parte demandante, frente a la sentencia anticipada proferida por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, dentro del proceso VERBAL de Responsabilidad por producto defectuoso, instaurado por la señora MARÍA CLARA PIEDRAHITA GUTIÉRREZ, en contra de las sociedades SOLUCIONES CIVILES S.A. y PLANICÁLCULOS S.A.S., la cual procede a desatarse en los siguientes términos:

1.0. ANTECEDENTES.

1.1. HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

El seis de marzo de 2020, la señora MARÍA CLARA PIEDRAHITA GUTIÉRREZ, por intermedio de apoderado judicial, formuló demanda VERBAL de responsabilidad por producto defectuoso, en contra de las sociedades SOLUCIONES CIVILES S.A. y PLANICÁLCULOS S.A.S., (Pág. 1 a 7/02Demandayanexos), reformada en oportunidad, para ampliar los hechos y pretensiones de la demanda y dirigirla únicamente en contra de la primer sociedad, en su calidad de constructora (31ReformaDemanda), asunto que fue soportado en los siguientes supuestos fácticos:

- La demandada fue la compañía encargada de la construcción del proyecto urbanístico denominado ATALAYA DE LA MOTA, ubicado en la en la Carrera 81 A N° 3 sur – 108 de Medellín, tal

como lo reconoció dicha sociedad en escrito del 12 de diciembre de 2019, que se adunó a la demanda; y como lo señala el DAGRED, en la documentación que hizo de la visita realizada el 22 de octubre de 2019.

- Mediante escritura pública No. 11870 del 22 de octubre de 2011 de la NOTARÍA QUINCE DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, la demandante adquirió el 50% del dominio del apartamento 2410, Torre 1, Etapa 1, de la Urbanización ATALAYA DE LA MOTA P.H. identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-1078823 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, por compraventa realizada a la PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES OCCIDENTE S.A. por la suma de \$125.000.000.
- Posteriormente, adquirió el otro 50% del dominio del bien referenciado, mediante escritura pública No. 2973 de la NOTARÍA VEINTE DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, el tres de agosto de 2017, al señor GIOVANNI REDONDO VANEGAS, por valor de \$ 50.000.000.
- En la propiedad horizontal en la que se encuentra ubicado el apartamento adquirido por la demandante, el 19 de octubre de 2019, se identificó una afectación estructural en una columna del piso dos de los parqueaderos de la Torre dos, por lo que la sociedad demandada, visitó el mismo el 21 de octubre de 2019, procediendo a instalar puntales de alta carga, como medida preventiva frente a dicha afectación.

- El 22 de octubre de esa anualidad, el administrador de la copropiedad, solicitó una inspección por riesgo, que fue atendida por Departamento Administrativo De Gestión De Riesgo De Desastres –DAGR–, según consta en el Acta expresamente. Con respecto a las fallas constructivas la inspección realizada por el DAGRED el 22 de octubre de 2019, quien describió en el acta de dicha visita, las lesiones y fallas apreciadas en la estructura, recomendando la evacuación preventiva de la copropiedad, para reducir la carga viva de la misma, hasta que se realizara el reforzamiento requerido, así como el monitoreo de la evolución de los daños.
- En atención a dicha recomendación, el 23 de octubre de 2019, la INSPECCIÓN 16B DE POLICÍA URBANA, procedió a ordenar la evacuación del conjunto urbanístico, que persistía luego de once (11) meses de haberse evidenciado, fecha en la que se presentó la reforma a la demanda.
- El 13 de noviembre de 2019, se solicitó por la señora MARÍA CLARA PIEDRAHITA GUTIÉRREZ, la efectividad de la garantía legal, informando el daño estructural detectado, conforme lo establecido en el estatuto del consumidor y al Decreto 735 de 2013.
- Los treinta (30) días con los que contaba la constructora para reparar el inmueble, se vencieron el 27 de enero de 2020, contados desde la fecha de la reclamación, sin que para ese momento se hubiera logrado, ni restituido las condiciones de estabilidad

requeridas conforme a las normas de sismo resistencia vigentes con que fue diseñado.

- La reclamación fue contestada por la sociedad demandada, quien a pesar de reconocer la falla estructural, se opuso a la misma, arguyendo que solo hasta cuando los estudios técnicos establezcan la imposibilidad de reparar el bien o lograr las condiciones de estabilidad que permitan su habitabilidad, se procedería a la devolución del valor pagado por el consumidor, debidamente indexado, más no del valor comercial del bien; estimándose por la parte actora que estas últimas circunstancias resultan irrelevantes, pues para la prosperidad de la acción bastaba el incumplimiento de la garantía legal
- El seis de marzo de 2020, la sociedad SOLUCIONES CIVILES S.A., emitió un comunicado en donde informaba la situación actual de la copropiedad, los avances de la obra dentro del Plan de Estabilización presentado ante el DAGRD, y que una vez finalizados los trabajos, se presentaría para su aprobación los cambios efectuados en las zonas comunes a la asamblea general de propietarios y que se adelantarían todos los trámites ante las entidades públicas, tales como licenciamientos ante la curaduría.

Cimentada la demandante en lo anterior, elevó como pretensiones principales:

***“PRIMERA:** Se declare civilmente responsable por producto defectuoso en relación de consumo, conforme a la ley 1480 de*

2011 al demandado Soluciones Civiles SA, ocasionado a la demandante María Clara Piedrahita Gutiérrez.

SEGUNDA: Consecuentemente con la pretensión anterior se ordene al demandado en ejercicio de la garantía legal, el pago del valor de compra del inmueble a 22 de octubre de 2011 por valor de CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$125.000.000) suma indexada a 30 de junio de 2020 equivalente a CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIEN PESOS (\$173.172. 100). Dicha suma deberá actualizarse al momento del pago. La devolución del dinero se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el productor o expendedor y el consumidor suscriban la escritura pública de transferencia de la propiedad del inmueble a la persona indicada por el productor o expendedor y siempre que se hubiere procedido con el registro de la correspondiente escritura. Los gastos de la escritura pública y registro correrán por cuenta del productor o expendedor.”

Como pretensiones subsidiarias, relacionó:

“PRIMERA: Se declare civilmente responsable por producto defectuoso en relación de consumo, conforme a l decreto 3466 de 1982 al demandado Soluciones Civiles SA, ocasionado a la demandante María Clara Piedrahita Gutiérrez.

SEGUNDA: Consecuentemente con la pretensión anterior se ordene al demandado en ejercicio de la garantía legal, el pago del valor de compra del inmueble a 22 de octubre de 2011 por valor de CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$125.000.000) suma indexada a 30 de junio de 2020 equivalente a CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL

CIEN PESOS (\$173.172. 100). Dicha suma deberá actualizarse al momento del pago. La devolución del dinero se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el productor o expendedor y el consumidor suscriban la escritura pública de transferencia de la propiedad del inmueble a la persona indicada por el productor o expendedor y siempre que se hubiere procedido con el registro de la correspondiente escritura. Los gastos de la escritura pública y registro correrán por cuenta del productor o expendedor.

***TERCERA:** Se señale la causación de una multa equivalente a una séptima parte del valor del salario mínimo legal mensual vigente, por cada día de retardo en el cumplimiento de la decisión judicial.”*

En ambos casos, se solicitó condenar en costas a la sociedad demandada.

1.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES.

Una vez notificada la parte resistente, ésta se pronunció frente a los hechos esbozados en el escrito introductorio, en los siguientes términos:

- Precisó que solo eventualmente podría considerarse a la demandante consumidora del 50% inicialmente adquirido de la sociedad PROMOTORA DE PROYECTOS DE OCCIDENTE S.A., que fue quien promovió el proyecto y fungió como constructor a instancias de la licencia de construcción.

- En cuanto a la parte final de lo narrado en el hecho octavo, resaltó que, los hallazgos estructurales del DAGRD, en los que se fundamentaba el reclamo de la garantía legal, se derivaban de una visita de inspección visual, por lo que la evaluación era muy limitada, tal como lo indica la misma entidad en su informe.
- Aclaró que la orden de evacuación de la propiedad horizontal, era temporal, esto es, hasta tanto se terminaran las labores de reforzamiento de la estructura para recuperar su seguridad y habitabilidad, labores que según DAGRD se habían venido atendiendo por la sociedad demandada de manera completa, diligente y sin descanso, como podía evidenciarse del mismo documento aportado con la reforma de la demanda que daba cuenta de que estaban en curso las labores de estabilización avaladas y exigidas por el mismo DAGRD.
- Indicó que, durante el tiempo del desalojo temporal ordenado, la demandada había reconocido, tanto a propietarios, residentes o no, como a los arrendatarios, una suma de dinero mensual para solventar las afectaciones sufridas por la inhabilitación temporal de las viviendas. Específicamente, respecto del apartamento 2410, objeto de la presente demanda, refirió que se le había cancelado a la señora MARTHA ELENA GUTIERREZ PALACIO, en calidad de arrendataria del mismo, un subsidio de arrendamiento temporal y gastos adicionales que ascendían a la suma de \$ 2.700.000 y a la señora MARIA CLARA PIEDRAHITA GUTIERREZ, en su condición de propietaria no residente, hasta septiembre de 2020, la suma de \$ 7'500.000, los cuales detalló; además, el 7 de octubre y el 9 de noviembre de 2020, se le había cancelado a esta última la

suma de \$700.000, cada uno de los meses, para un total de \$8.900.000, como subsidio.

- Reconoció haber recibido comunicación por parte de la demandante, fechada el 13 de noviembre de 2019, la cual se fundamentó en la ley 1480 de 2011 y en el Decreto 735 de 2013, reglamentario de la misma; sin embargo, afirmó que ninguna de las normas era aplicable a la situación objeto de controversia
- Igualmente, aceptó haber dado respuesta a dicha comunicación el 12 de diciembre de 2019, reiterando que, desde el mismo momento en que la sociedad fue enterada de las fallas presentadas en la propiedad, estaba dando cumplimiento a sus obligaciones de estabilizar la estructura y garantizar su habitabilidad segura y ha ejecutado cada uno de los requerimiento efectuados por el DAGRD, procediendo a realizar todas las labores necesarias para obtener el levantamiento de la orden de desalojo temporal, y al mismo tiempo estudiando las vicisitudes de estabilidad presentadas y reparándolas técnicamente, tal como lo confirma el oficio del DAGRD del mes de octubre de 2020, aportado con la reforma de la demanda.

Con fundamento en lo esbozado, formuló las siguientes excepciones de mérito:

- ***CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION LEGAL DE GARANTIZAR LA ESTABILIDAD Y HABITABILIDAD SEGURA DEL APARTAMENTO EN PARTICULAR Y DEL EDIFICIO EN GENERAL.***

Expuso que, si bien era cierto, que aún persistía la orden de evacuación temporal, la constructora estaba ejecutando, tal como lo reconocía la misma demandante, en cumplimiento de la ley y de las instrucciones impartidas por el DAGRD, todas y cada una de las conductas a su cargo, las labores técnicas necesarias para garantizar la habitabilidad segura del apartamento y así lograr el levantamiento de la orden de evacuación en el menor tiempo posible, no obstante las medidas gubernamentales para afrontar el Covid – 19, que han impacto en el rendimiento de las mismas desde mediados de marzo de 2020; aunado a la complejidad no solo de las labores técnicas, sino también, por la necesidad del cumplimiento de múltiples requerimientos legales, que incluso no eran competencia de la demandada, pues recaían en la Copropiedad, como lo era la licencia necesaria para el reforzamiento de la estructura.

- ***INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN RECLAMADA EN LA DEMANDA CONSISTENTE EN LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO PAGADO POR LA DEMANDANTE POR NO APLICACIÓN DE LAS NORMAS LEGALES INVOCADAS COMO FUNDAMENTO DE LAS PRETENSIONES.***

Adujo que las pretensiones de la demanda se fundaban en la aplicación del estatuto del consumidor contenido en la Ley 1480 de 2011 y en el Decreto 735 de 2013, reglamentario del anterior, habiendo entrado en vigencia aquél en abril de 2012, fecha para la cual ya se había celebrado el contrato de compraventa del apartamento con fundamento en el cual se acciona y se había hecho entrega del mismo, por lo que no podría ser esta la disposición legal aplicable, sino el Decreto 3466 de 1982, que era la vigente para la época de celebración del contrato, y que de acuerdo a lo regulado por éste en los artículos 11 y 13 con relación a la garantía

mínima presunta, el derecho y la obligación que surge de la misma, es que se efectúe la reparación del inmueble adquirido por la demandante, con el fin de garantizar su estabilidad, de tal manera que pueda ser habitado de manera segura, que es precisamente la actividad que viene desarrollando la constructora, por lo que ésta ha venido cumpliendo la garantía exigible, haciendo improcedente la devolución del dinero pretendida.

- ***INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN RECLAMADA EN LA DEMANDA CONSISTENTE EN LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO PAGADO POR LA DEMANDANTE AUN SI SE DIERA APLICACIÓN A LAS NORMAS LEGALES CONTENIDAS EN LA LEY 1480 DE 2011.***

Arguyó que, aún aceptando, en gracia de discusión, que al caso bajo examen le fueran aplicables las normas legales contenidas en la Ley 1480 de 2011 y el Decreto 735 de 2013, se llegaría a la misma la conclusión, dado que la sociedad demandada se encuentra adelantando, de manera diligente y cuidadosa, todas y cada una de las labores necesarias para reparar la estructura del edificio y lograr la estabilidad y habitabilidad segura de los apartamentos construidos; y del artículo 13 del Decreto 735 de 2013, podía colegirse, que habiendo la demandada dado respuesta a la garantía de manera afirmativa, no solo por escrito, sino acometiendo las labores técnicas y constructivas necesarias para dar solución al problema de estabilidad de la estructura, contaba con el tiempo necesario para implementar todas las reparaciones tendientes a restituir las condiciones de estabilidad requeridas de conformidad con las normas sismo resistentes aplicables, y por ende, no surgía sobre la misma la obligación de devolución del dinero pretendida en la demanda,

lo que solo procedería de no ser posible la reparación del inmueble, ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan la habitabilidad del mismo, lo cual estaba técnicamente descartado, ya que existía un concepto técnico claro y contundente que daba cuenta que la estructura se podía reparar.

- ***INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN RECLAMADA EN LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS CONSISTENTE EN LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO PAGADO POR LA DEMANDANTE EN APLICACIÓN DEL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR CONTENIDO EN EL DECRETO 3466 DE 1982.***

Expresó que, de la redacción tanto de las pretensiones principales, como subsidiarias, se colegía que lo pretendido era el cumplimiento de la “garantía legal” y que en el Decreto 3466 de 19282, no se contemplaba el derecho a la devolución del dinero pagado, para la efectividad de la garantía, sino que en los artículos 11 y 13 de dicha regulación, se aludía al derecho-obligación de la reparación del bien, en este caso, de la estructura de la copropiedad y así recuperar su habitabilidad segura.

No obstante, indicó que, en gracia de discusión, y ante la redacción del artículo 29 del mismo estatuto, podría considerarse que aparentemente se abría la posibilidad de devolución del dinero, pero solo en el evento de presentarse un incumplimiento de la garantía, y que en el caso bajo estudio, no se endilgaba tal, pues por el contrario, la sociedad demandada, se había centrado en recuperar la estabilidad y habitabilidad segura del apartamento.

- ***DEL HECHO DE UN TERCERO COMO EXIMENTE DE RESPONSABILIDAD.***

Afirmó que, el caso que se lograra acreditar que la causa de las deficiencias en la estructura del Proyecto Atalaya de la Mota, había obedecido a un defecto no imputable a la sociedad constructora, sino que por el contrario ocurrieron como consecuencia de un defecto en la elaboración de los diseños estructurales, a cargo de la sociedad PLANICALCULOS S.A.S., contratada directamente por la PROMOTORA DE PROYECTOS DE OCCIDENTE S.A., quien concibió y desarrolló el proyecto, habría lugar a exonerar de responsabilidad a la demandada en los términos de las reglas generales de la responsabilidad civil y de los artículos 26 del Decreto 3466 de 1982 y 16 de la ley 1480 de 2011, según se defina cuál es la norma aplicable al caso.

- ***TASACIÓN EXCESIVA DE LAS PRETENSIONES POR AUSENCIA DE CALIDAD DE CONSUMIDORA.***

Señalando que la demandante pretendía la devolución de una cantidad de dinero actualizada en el tiempo, con la fórmula de IPC, específicamente, la suma de \$125.000.000, desde el 22 de octubre de 2011, hasta el 30 de junio de 2020; sin embargo, estaba acreditado que no fue ese el valor pagado por la demandante al momento de la adquirir el bien, ya que solo había celebrado en esa fecha la compraventa del 50%, y años después, había adquirido el otro 50%, por una cifra menor. Aunado a lo anterior, adujo que estaba en discusión la calidad de consumidora de la demandante de conformidad con la definición que sobre la materia trae el literal c del artículo 1 del Decreto 3466 de 1982, la cual es necesaria

para poder invocar la aplicación de las normas sobre protección al consumidor.

De otro lado, objetó el juramento estimatorio, bajo los mismos argumentos en los que soportó esta última excepción.

1.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, puso fin a la primera instancia mediante sentencia anticipada calendada el 10 de septiembre de 2021, declarando probada las excepciones denominadas “(i) *inexistencia de la obligación reclamada en la demanda consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante por no aplicación de las normas legales invocadas como fundamento de las pretensiones; (ii) cumplimiento de la obligación legal de garantizar la estabilidad y habitabilidad segura del apartamento en particular y del edificio en general; (iii) inexistencia de la obligación reclamada en las pretensiones subsidiarias consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante en aplicación del estatuto del consumidor contenido en el Decreto 3466 de 1982; (iv) inexistencia de la obligación reclamada en la demanda consistente en la devolución del dinero pagado por la demandante aun si se diera aplicación a las normas legales contenidas en la ley 1480 de 2011*”, propuestas por la demandada; y en consecuencia, negó la totalidad de las pretensiones y condenó en costas a la parte demandante, a favor de la demandada.

Cimentó la a quo su decisión, en que, realizando una interpretación de los hechos y pretensiones de la demanda, la presente acción de protección al consumidor estaba encaminada a la efectividad de la garantía legal, por lo que bajo dicha consideración examinó la procedencia de la misma, y no como una responsabilidad civil por producto defectuoso como lo solicitó la demandante, pues además, este último caso solo tendría aplicación en el evento de que, como consecuencia de un error de fabricación, diseño o información, el consumidor o usuario de un bien o servicio, sufriera un daño en su integridad física o en sus bienes diferente al señalado como defectuoso.

Seguidamente, determinó que la garantía aplicable en este caso, debía ser la contenida en los artículos 11 y 12 del Decreto 3466 de 1982, atendiendo a que era la vigente para el momento de celebración del contrato de compraventa, toda vez que la Ley 1480 de 2011, había entrado en vigencia a partir del 12 de abril de 2012, y que en aquella se establecía que la garantía mínima consistía en la obligación de garantizar condiciones de calidad e idoneidad, en este caso del bien adquirido mediante la relación de consumo, en este caso, la de *“proporcionar la asistencia técnica indispensable para la utilización, de reparar y de suministrar los repuestos necesarios para este último efecto.”*

Precisado lo anterior, señaló que en *sub judice*, se había probado que el edificio Atalaya de la Mota, donde se encontraba empotrado el apartamento adquirido por la demandante, para el día 22 de octubre de 2011, se encontraba afectado estructuralmente, conforme lo relacionado en el acta de dicha data del DAGRD, lo que había generado la evacuación de los residentes de la propiedad horizontal, de donde coligió que la idoneidad para la cual fue confeccionado el producto (bien

inmueble), desde el 23 de octubre de 2011, no prestó la utilidad para la cual fue construido, esto es, servir de vivienda propia o para otro, mediando un contrato, con el fin de explotarlo económicamente; y que en consecuencia, las fallas en la estructura eran muestra de la indebida calidad de los componentes utilizados para la elaboración de la construcción donde descansa el apartamento referenciado, siendo estas fallas en las que se había fundamentado la parte demandante para elevar la solicitud de efectividad de la garantía el 13 de noviembre de 2019 ante la constructora demandada.

Sin embargo, indicó que si bien dicha reclamación perseguía el pago a cargo de la constructora del saldo entregado como precio del bien comprado, debidamente indexado al momento que se verificara, lo cierto era que el Decreto 3466 de 1982, consagraba como obligación sustancial especial el responder por la garantía mínima que en el caso bajo estudio se traducía, en proporcionar la reparación del bien y que, en caso de falla reiterada, procedería el cambio por otro de la misma especie; y solo en el evento de incumplir dicha garantía, podría solicitarse el reintegro del precio, conforme lo señala el artículo 29 de dicha regulación.

Así las cosas, procedió a verificar si la demandada había cumplido con las obligaciones derivadas de la garantía mínima a la que tenía derecho la demandante, concluyendo, de acuerdo con las pruebas arrimadas al proceso, que aquélla estaba adelantando todas y cada una de las gestiones técnicas requeridas para lograr la estabilización de la edificación, a través de un plan de evaluación diseñó el plan de estabilización, que desarrolló en tres (3) fases, ya ejecutadas en su totalidad, lo que había permitido incluso que la INSPECCIÓN

DIECISÉIS B DE POLICÍA URBANA DE PRIMERA CATEGORÍA, el 30 de diciembre de 2020, levantara la medida de evacuación existente y se llevara a cabo la entrega nuevamente del apartamento propiedad de la demandante a su representante, el 14 de enero de 2021, conforme al acta adunada al expediente.

Así las cosas, indicó la juez de primer grado que todo lo anterior, permitía considerar que la demandada había realizado todos los actos necesarios para generar la nueva habitabilidad, con lo que quedaba acreditado el cumplimiento de la obligación de la garantía mínima de reparar el bien, sin que pudiera estimarse lo contrario, en razón del tiempo que tardó, al no existir una norma que fijara un límite temporal, en el Decreto 3466 de 1982, máxime cuando se trataba de un complejo inmobiliario, cuya reparación implicaba la elaboración de un programa metodológico que garantizara la seguridad de la edificación y sus residentes.

No obstante los fundamentos ya esgrimidos por la a quo y considerando que los mismos serían suficientes para denegar las pretensiones, planteó otros adicionales de cara a la ley del consumidor que pretendía la demandante fuera aplicada y que conllevarían igualmente a desestimar las peticiones de la demanda:

- El artículo 11 de la Ley 1480 de 2011, contempla la obligación inicial de la demandada de reparar el bien, en este caso, de garantizar la estabilidad estructural del edificio Atalaya de la Mota, lo que fue cumplido por la misma en los términos establecidos en el artículo 13 del Decreto 735 de 2013; y que solo en el evento de no poderse reparar, procedería la devolución del

dinero, es decir, que ésta procede de forma subsidiaria y luego de que se agoten las otras garantías, y que como en este caso, se había emitido concepto de la viabilidad de reparar la edificación, mediante obras de estabilización de la estructura, que fueron efectuadas por la constructora, confirmadas exitosas por el DAGRD, sin que se haya tenido conocimiento de nuevas fallas que obligaran a la reposición o devolución del precio.

En cuanto al incumplimiento del término de los treinta (30) días siguientes a la entrega para reparación del bien, que contempla el artículo 8° del Decreto 735 de 2013, aducido por la demandante, expresó que el artículo 13 de la misma normatividad, había regulado la situación particular de los inmuebles, sin que estableciera término específico para la efectividad de la garantía, sino que lo condicionó al plazo que señalaran los estudios técnicos que definan la solución a implementar los que, en este caso se estaban realizando, luego de lograrse la estabilización, por lo que tampoco se presentaba el incumplimiento aducido.

1.4. RECURSO DE ALZADA.

Dentro de la oportunidad legal, el togado que asiste los derechos de los demandantes, develó su inconformidad con la sentencia de primera instancia, aduciendo que en el caso *sub judice* se configuraba claramente una responsabilidad por producto defectuoso, ya que al haberse acreditado el daño en el bien de la demandante, reconocido por la misma sociedad demandada, por un error de fabricación y/o diseño del edificio,

quedó igualmente demostrado el perjuicio causado a la propietaria, no en su integridad física, pero si en el bien inmueble adquirido por ella.

En cuanto a la ley aplicable al caso concreto, indicó que no podía determinarse por la fecha de celebración del contrato de compraventa, como lo había hecho el a quo, sino que debía considerarse el momento en que se producía la falla del bien, que se corresponde al momento en que se incumple con la obligación idoneidad, seguridad y calidad de los bienes y servicios que pesa sobre el productor, conforme lo establecido en el artículo 6° del Estatuto del Consumidor, y por tanto, insiste que las normas aplicables eran las contenidas en la Ley 1480 de 2011.

Al respecto, adujo la in dubio pro consumidor, como regla de interpretación de derecho, el cual establecía que en el evento que una norma, general o particular, pudiera tener dos o más posibles interpretaciones, debía privilegiarse aquella que fuese más favorable al consumidor; y que por tanto, no podía darse aplicación al Decreto 3466 de 1982, al no contemplar un plazo para el cumplimiento de la reparación del bien, por no ser la norma más favorable.

Aunado a lo anterior, señaló que se había considerado por el juzgado de primer grado, que con la estabilización de la edificación, ya se había reparado el bien, lo que había permitido la habitabilidad del inmueble, sino que simplemente se habían tomado medidas para evitar que la falla se convierta en un incidente, pero que el riesgo persistía.

De otro lado, arguyó que en aplicación del artículo 29 del Decreto 3466 de 1982, se señala que solo es procedente la devolución del precio pagado ante el incumplimiento de la garantía mínima, y consideró que en

este caso se había cumplido, lo que no era cierto, pues la afectación estructural del edificio continuaba, y que además, a pesar de no existir un plazo determinado, sino indeterminado, pese a la ausencia de determinación del acontecimiento forzoso, el mismo se podía inferir de la naturaleza y circunstancias de la obligación, y que en este caso, la privación al consumidor del disfrute del bien por más de diez (10) meses resultaba injusto y grave para la parte débil de la relación.

Finalmente, expuso que tratándose de garantía legal de bienes inmuebles, en la Ley 400 de 1997, se establecía que el consumidor informaría por escrito dentro del término legal de la garantía al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado, lo cual ya había sido realizado por la demandante y que desde la fecha de respuesta a dicha reclamación, esto es, 12 de diciembre de 2019, a la fecha de presentación de la demanda, e incluso a la fecha de formulación de la apelación (16 de septiembre de 2021), se había reparado el inmueble, superándose el término de los treinta (30) días, que se habían vencido el 27 de enero de 2020.

Señaló que en el caso no poderse reparar el inmueble en ese plazo, ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan su habitabilidad, el productor o expendedor debía proceder con la devolución del precio, indexado con base en la variación del IPC.

2.0. CONSIDERACIONES

2.1. DE LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

La constante evolución en las relaciones comerciales, las cuáles cuando de satisfacer necesidades de bienes y servicios se trata, son masificadas, obligó al Gobierno Nacional a expedir una regulación especial tendiente a proteger los derechos de la que terminó siendo la parte más débil de dicha relación: el consumidor.

En efecto, inicialmente se compendiaron tales normas en el Decreto 3466 de 1982, en el cual se adoptaron una serie de disposiciones “..... *relativas a la idoneidad, la calidad, las garantías, las marcas, las leyendas, las propagandas y la fijación pública de precios de bienes y servicios, la responsabilidad de sus productores, expendedores y proveedores.....*”.

Dicha normatividad, adquirió más fuerza y un enfoque diferente a partir de la expedición de la Constitución de 1991, así como con la de la Ley 446 de 1998, que otorgó facultades jurisdiccionales a la Superintendencia de Industria y Comercio, permitiendo a través de un procedimiento más simple y menos formalista, un mayor acceso a la justicia del ciudadano del común, que por supuesto, ostenta la calidad de consumidor.

Sobre la finalidad y contenido de tal conjunto normativo, indicó la Corte Constitucional en la Sentencia C-1141 de 2000:

“Los derechos del consumidor, no se agotan en la legítima pretensión a obtener en el mercado, de los productores y distribuidores, bienes y servicios que reúnan unos requisitos mínimos de calidad y de aptitud para satisfacer sus necesidades, la

cual hace parte del contenido esencial del derecho del consumidor. El derecho del consumidor, cabe advertir, tiene carácter poliédrico. Su objeto, en efecto, incorpora pretensiones, intereses y situaciones de orden sustancial (calidad de bienes y servicios; información); de orden procesal (exigibilidad judicial de garantías; indemnización de perjuicios por productos defectuosos; acciones de clase etc.); de orden participativo (frente a la administración pública y a los órganos reguladores).

Los poderes públicos, en las instancias de producción y aplicación del derecho, en la permanente búsqueda del consenso que es característica del Estado social y misión de sus órganos, deben materializar como elemento del interés público que ha de prevalecer, el de la adecuada defensa del consumidor, para lo cual deben habilitarse procedimientos y mecanismos de participación y de impugnación con el fin de que sus intereses sean debidamente tutelados. La apertura y profundización de canales de expresión y de intervención de los consumidores, en los procesos de decisión de carácter público y comunitario, pertenecen a la esencia del derecho del consumidor, puesto que sin ellos los intereses difusos de este colectivo, que tienen carácter legítimo, dejan de proyectarse en las políticas públicas y en las actuaciones administrativas, con grave perjuicio para el interés general y la legitimidad de la función pública, llamada no solamente a aplicar el derecho preexistente sino a generar en torno de sus determinaciones el mayor consenso posible.

La Constitución ordena la existencia de un campo de protección en favor del consumidor, inspirado en el propósito de restablecer su igualdad frente a los productores y distribuidores, dada la asimetría real en que se desenvuelve la persona que acude al mercado en pos de la satisfacción de sus necesidades humanas. Sin embargo, la Constitución no entra a determinar los supuestos específicos de protección, tema este que se desarrolla a través del ordenamiento jurídico. El programa de protección, principalmente,

se determina a partir de la ley, los reglamentos y el contrato. Es claro que la fuente contractual debe interpretarse de conformidad con los principios tuitivos del consumidor plasmados en la Constitución. Con el derecho del consumidor se presenta algo similar de lo que se observa con otros derechos constitucionales. La Constitución delimita un campo de protección, pero el contenido preciso del programa de defensa del interés tutelado, es el que se desarrolla y adiciona por la ley y por otras normas y fuentes de reglas jurídicamente válidas. En particular, trazado el marco constitucional, a la ley se confía el cometido dinámico de precisar el contenido específico del respectivo derecho, concretando en el tiempo histórico y en las circunstancias reales el nivel de su protección constitucional. El significado de un determinado derecho y su extensión, por consiguiente, no se establece sólo por la Constitución a priori y de una vez para siempre.”

“.....”

“Como ya se ha expresado, la razón de ser de este régimen estriba en la necesidad de compensar con medidas de distinto orden la posición de inferioridad con que consumidores y usuarios, por lo general dispersos y dotados de escasos conocimientos y potencialidades, enfrentan a las fuerzas de la producción y comercialización de bienes y servicios, necesarios en orden a la satisfacción de sus necesidades materiales. Cuando la Constitución encomienda al legislador el desarrollo de un cierto régimen de protección, no está simplemente habilitando una competencia específica para dictar cualquier tipo de normas. Lo que el Constituyente se propone que la finalidad de la protección efectivamente se intente actualizar y se imponga en la realidad política y social - por lo menos en un grado razonable y en la medida de las posibilidades y recursos existentes -, articulando de la manera más armoniosa y eficaz dentro de las políticas públicas

las justas demandas de los sujetos merecedores de dicha protección especial.”

“ ”

“Sin perjuicio de los diferentes esquemas o modelos de responsabilidad que puede consagrar la ley, no puede entonces en modo alguno ignorarse la posición real del consumidor y del usuario, puesto que justamente su debilidad en el mercado ha sido la circunstancia tenida por el constituyente para ordenar su protección. Esta tutela constitucional terminaría despojada de sentido si el legislador, al determinar libremente el régimen de responsabilidad del productor, decidiese adoptar una orientación formalista o imponer al consumidor cargas excesivas como presupuesto para el ejercicio de sus derechos y de las correspondientes acciones judiciales. El indicado fin al que apunta el sistema constitucional de protección del consumidor, no es conciliable con todas las opciones normativas; ni tampoco puede desvirtuar el esquema participativo que contempla la Constitución, el cual reserva al consumidor y a sus organizaciones una destacada función para incidir en los procesos y asuntos que directamente los afectan.”

“ ”

“Ninguna utilidad práctica, en verdad, tendría el derecho del consumidor, elevado a norma constitucional, si las leyes que lo desarrollan no se notifican de las situaciones de inferioridad del consumidor y restablecen el equilibrio con los actores de la vida económica, principalmente permitiéndole franquear las instituciones procesales de resarcimiento de perjuicios sin que se le impongan condiciones excesivamente gravosas que escapen a su control y que se erigen en obstáculos mayúsculos para deducir la responsabilidad a los productores que quebrantan las condiciones

*de seguridad a las que tiene derecho.”*¹ (Subrayas y negrillas nuestras).

Por su parte la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, retomó los anteriores conceptos y va más allá, para aludir al “Derecho de Consumo” o “Derecho del Consumidor”, en los siguientes términos:

“El desarrollo y evolución de la industria, la producción en serie, la masificación de las relaciones jurídicas y económicas, el mercadeo y la distribución comercial, entre otros factores, han sido determinantes para el surgimiento de una disciplina de orientación tuitiva que se ha denominado Derecho del Consumidor o, para otros, del Consumo, esencialmente caracterizada por regular lo que concierne a los consumidores y a las relaciones de consumo.”

“Se trata de una materia que traspasa las relaciones tradicionales propias del derecho privado, para extenderse a las que se ajustan entre el Estado y los diversos actores del mercado, en la medida en que tengan injerencia en los intereses de la colectividad; en efecto, reconocidos autores han sostenido que “el derecho del consumo comprende no solamente las reglas aplicables a los actos de consumo, sino también aquellas que tienden a proteger a los consumidores, aún si éstas no se aplican directamente a ellos. Así, el derecho del consumidor puede situarse en relación con los derechos comercial, económico, de la competencia, de la distribución y ambiental” (Calais - Auloy Jean, Droit de la consommation, Paris, Dalloz, pag. 19, 1986; citado por Pérez Bustamante Laura, Derechos del Consumidor, Buenos Aires, Astrea, pag. 4, 2004).²

¹ Proferida en Agosto 30 de 2000, con ponencia del Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz y en la cual se declararon exequibles condicionalmente los artículos 11 y 29 del Decreto 3466 de 1982.

² Sentencia de Mayo 3 de 2005, con ponencia del Dr. César Julio Valencia Copete. Expediente 04421.

Luego, se expidió la Ley 1480 de 2011, en la que se vertió el Estatuto Del Consumidor, la cual entró a regir el 12 de abril de 2012, con el fin de regular *las relaciones de consumo y la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial...*”, reglamentándose en el Decreto 735 de 2012, la efectividad de la garantía prevista en el artículo 7° y s.s. de dicha disposición.

2.2. DE LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA MÍNIMA PRESUNTA

El Decreto 3466 de 1982, contemplaba la presunción de la inserción en todos los contratos de compraventa de bienes o servicios, de **la garantía mínima presunta** (Art. 11):

“Se entiende pactada en todos los contratos de compraventa y prestación de servicios la obligación a cargo del productor de garantizar plenamente las condiciones de calidad e idoneidad señaladas en el registro o en la licencia correspondiente, con las adecuaciones derivadas de la oficialización de normas técnicas o de la modificación del registro, así como las condiciones de calidad e idoneidad correspondientes a las normas técnicas oficializadas aunque el bien o servicio no haya sido objeto de registro.”

“.....”

“Ante los consumidores, la responsabilidad por la garantía mínima presunta de que trata este artículo, recae directamente en los proveedores o expendedores, sin perjuicio de que estos puedan,

a su turno, exigir el cumplimiento de dicha garantía mínima a sus proveedores o expendedores, sean o no productores.

La garantía de que trata este artículo podrá hacerse efectiva en los términos previstos en el artículo 29.”

Dicha obligación se mantuvo en la Ley 1480 de 2011, así como la garantía mínima, ahora denominada legal, regulándose además, las garantías supletorias.

Tanto en la regulación anterior (Artículo 13 del Decreto 3466 de 1982), como en la actual (Artículo 11 de la Ley 1480 de 2011), se relacionan los aspectos que comprende dicha garantía, que en términos generales se resumen en: 1. Proporcionar asistencia técnica indispensable para la utilización del bien; 2. Repararlo y suministrar los repuestos necesarios para este último efecto; 3. En caso de repetirse la falla, deberá procederse al cambio del bien por otro de la misma especie o la restitución de lo pagado por el mismo, si así lo solicita el consumidor, no hay convención expresa en contrario y está aún vigente el plazo de garantía. Además se precisó en la ley que ahora rige que de no poderse reparar el bien “*se procederá a su reposición o a la devolución del dinero*”.

El estatuto anterior, contemplaba el procedimiento para asegurar la efectividad de las garantías, en los siguientes términos:

“En caso de incumplimiento total o parcial de la garantía mínima presunta o de las demás garantías de un bien o servicio, el consumidor afectado podrá solicitar que se obligue al proveedor o expendedor respectivo a hacer efectiva la garantía o garantías, o si fuere procedente de acuerdo con el artículo 13 del presente

decreto, a cambiar el bien por otro o, si se manifestare que se desea desistir de la compraventa del bien o de la obtención del servicio, a reintegrar el precio pagado por el bien o servicio. En todo caso se podrá también solicitar la indemnización de los daños y perjuicios a que hubiera lugar” (Negrillas y subrayas nuestras)

Mientras que dicho procedimiento, si bien se contempló en la ley vigente, se reglamentó mediante el Decreto 735 de 2013, el cual reguló de manera específica el que debía adelantarse para bienes inmuebles en el artículo 13, contemplando que en el evento de:

“no ser posible la reparación del inmueble ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan la habitabilidad del mismo, el productor o expendedor el bien procederá a la devolución del valor total recibido como precio del bien”.

Igualmente, ambas regulaciones contemplaron la responsabilidad de los productores, distribuidores y comercializadores de los daños que se ocasionaran al consumidor por la falta de idoneidad y calidad de los productos; sin embargo, la Ley 1480 de 2011, la reguló de manera más específica y extensa, denominándola expresamente “**RESPONSABILIDAD POR DAÑOS POR PRODUCTO DEFECTUOSO**” (Artículo 19 y s.s.).

Tenemos entonces, que la reparación del bien, la restitución de lo pagado por el mismo o la entrega de otro de igual calidad, así como la indemnización de los daños y perjuicios sufridos por el consumidor a consecuencia del incumplimiento de las garantías dadas por el productor, proveedor o expendedor, impetradas conjunta o separadamente, y los

sufridos con ocasión de un producto defectuoso por el consumidor en su integridad física o bienes diferentes al defectuoso, son las pretensiones especiales susceptibles de ser reconocidas a través de un proceso verbal por el juez civil ordinario.

La forma como fue tipificada la obligación de garantía mínima presunta, comporta un doble beneficio para las partes involucradas, porque no solo permite al consumidor obtener la entrega de un producto o servicio, en condiciones óptimas de idoneidad y calidad, sino que también otorga a su proveedor, productor o expendedor, la posibilidad de conocer las fallas que presentó el mismo y entrar a solucionarlas.

Por ello, para que prospere la acción jurisdiccional, es requisito sine qua non, que el consumidor haya exigido de su expendedor, proveedor o productor, en primer término el cumplimiento de la misma, pues solo así procederá la intervención del fallador, bien sea para ordenar la reparación del bien, la devolución de lo pagado o la entrega de otro de las mismas características; en las tres hipótesis, con la posibilidad de condenar a pagar los perjuicios causados por tal incumplimiento, eso sí, cuando aparezcan debidamente probados en la respectiva actuación.

Son entonces tres los supuestos que deben ser acreditados en la actuación jurisdiccional, para que prospere la pretensión de cumplimiento de la efectividad de la garantía mínima presunta: 1. Que quien demanda o solicita tutela jurídica tenga la calidad de consumidor. 2. Que se peticione el cumplimiento de la garantía al proveedor, expendedor o productor del bien o servicio. Y, 3. Que se demuestre que el bien o servicio no cumple con las condiciones de idoneidad y calidad que

fueron registradas ante los organismos gubernamentales y que serían las propias del mismo en caso de que tal registro no se hubiese realizado.

3.0. CASO CONCRETO.

En el *sub lite*, la señora MARÍA CLARA PIEDRAHITA GUTIÉRREZ, formuló demanda verbal de responsabilidad civil por producto defectuoso, pretendiendo principalmente la declaratoria de dicha responsabilidad con fundamento en la Ley 1480 de 2011, y subsidiariamente, bajo las disposiciones del Decreto 3466 de 1982, y en ambos casos se planteó como pretensión consecuencial, que se ordenara al demandado en ejercicio de la garantía legal, el pago del valor de la compra del inmueble a 22 de octubre de 2011, indexada al momento del pago.

No obstante, la a quo consideró que de los hechos relacionados en la demanda, se colegía que la acción ejercida era la de protección al consumidor para la efectividad de la garantía y que la disposición legal aplicable era el Decreto 3466 de 1982, atendiendo a que era la vigente para el momento de la celebración del contrato de compraventa, por lo que examinó la prosperidad de las pretensiones a la luz de la regulación de la garantía en dicha regulación, estimando que ante la acreditación del cumplimiento de la misma, no había lugar a acceder a las pretensiones.

Así las cosas, planteó la parte demandante como soporte de su inconformidad frente a dicha decisión:

- Que la acción ejercida es la de responsabilidad por producto defectuoso, en razón de que se dan todos los supuestos para tal efecto: 1. El producto defectuoso, en razón de la falla estructural de la edificación donde se encuentra ubicado el inmueble propiedad de la demandante, debidamente acreditada en el proceso; 2. El daño o perjuicio causado a la demandante, si bien no a su integridad física, si al bien de su propiedad.
- Que para determinar la norma aplicable debe considerarse la norma vigente para el momento en que se generó la falla en el bien objeto de la compraventa, y no la que regía para la fecha de la celebración de dicho negocio, considerando que es en aquél momento en el que se incumple con la obligación de idoneidad, seguridad y calidad del bien adquirido, y en consecuencia, lo sería Ley 1480 de 2011.
- Que se aplique la presunción in dubio pro consumidor, para dar aplicación a la ley más favorable, que sería la Ley 1480 de 2011, en razón de que el Decreto 3466 de 1982, no contempla plazo para el cumplimiento de la reparación.
- Que no se cumplió con la garantía dentro del término legalmente establecido en el artículo 13 de Decreto 735 de 2013, pues solo se habían realizado de estabilización de la edificación, pero que persistía la falla estructural, por lo que era procedente la devolución del precio que se pretendía.

Por tanto, en atención a la delimitación de la competencia que establece el precepto 328 del Código General del Proceso, procederá la Sala a

resolver la alzada, examinando cada uno de los argumentos que vienen de enunciarse:

- **En cuanto a la acción promovida.**

Tenemos que insiste la parte demandante que la acción ejercida por la misma es la de responsabilidad civil por producto defectuoso, y no la de la efectividad de la garantía, por darse los presupuestos que se exigen para tal efecto, que son el defecto en el producto y el daño que se ocasiona con éste a la demandante.

Al respecto, resulta necesario precisar que tal como se indicó en las consideraciones, y como lo establece el artículo 56 de la Ley 1480 de 2011, de las relaciones de consumo pueden derivarse varias acciones:

- Las populares y de grupo.
- Las de responsabilidad por daños por producto defectuoso.
- Las de protección al consumidor, por vulneración de los derechos del consumidor, para la efectividad de una garantía, para la reparación de daños a bienes en la prestación de servicios o publicidad engañosa.

En este caso, si bien se plantea como pretensión principal la declaratoria de responsabilidad por daños por producto defectuoso, seguidamente se alude, en la pretensión consecuencial a la que se ordene la devolución del precio cancelado por el inmueble, “*en*

ejercicio de la garantía legal”, lo que genera una incongruencia, debido a que se trata de dos acciones diferentes.

Ahora, al revisar los supuestos fácticos en que se soportan las pretensiones, puede evidenciarse que en parte alguna se hace referencia a los daños ocasionados con el defecto del bien (falla estructura de la edificación), ni se relacionan el tipo y monto de perjuicios que de los mismos se derivaron; por el contrario, se relacionan aspectos tendientes a aducir un incumplimiento de la garantía, específicamente en la obligación de reparar el bien, aseveración que persiste en el escrito de impugnación, pues se afirma que para la fecha en que se presentó la demanda, no se había cumplido con esa obligación por parte de la demandada, e incluso persistía tal omisión para el momento de formular la apelación, pues las labores realizadas estaban encaminadas a la estabilización del edificio en el que se encontraba el apartamento de la demandante, más no en la solución de la falla en la estructura del mismo.

Por lo anterior, el juzgado de primer grado, en lugar de denegar las pretensiones por falta de supuestos fácticos que las soportaran, optó por interpretar la demanda, en atención a lo planteado jurisprudencialmente al respecto, y de esta manera definir el asunto bajo la consideración de que se trataba realmente de una acción de protección al consumidor para la efectividad una garantía, posición que habrá de confirmarse.

Y es que, lo que se evidencia por la Sala es que, lo que interesa a la parte demandante es que se ordene a la demandada la devolución del

precio pagado por el inmueble, debidamente indexado, pretensión que a la luz de la acción de responsabilidad por daño por producto defectuoso sería improcedente, en razón de que la finalidad de la misma es resarcir los perjuicios que se hayan ocasionado por el defecto del bien, y no, como lo aduce la parte demandante, la devolución del dinero cancelado por el producto defectuoso.

Mientras que, en el caso de la acción de protección al consumidor para la efectividad de la garantía, se contempla, bajo ciertas condiciones y circunstancias, la posibilidad de exigir la devolución del precio cancelado por el bien, resultando entonces más ajustada esta acción para la reclamación pretendida por el demandante que la de responsabilidad que insiste haber ejercido.

En consecuencia, se itera que la presente acción será examinada con fundamento en las disposiciones que regulan la efectividad de una garantía.

- En cuanto a la legislación aplicable.

Arguye la parte demandante, que para determinar la disposición aplicable al caso concreto, debía considerarse el momento en que se había presentado la falla en el bien, y no la fecha de celebración del contrato, por ser aquél el momento en el que la parte demandada incumplió con la obligación de garantizar la idoneidad, seguridad y calidad del bien, contemplada en el artículo 6° del Estatuto del Consumidor.

Aunado a lo anterior, cita una providencia de la Superintendencia de Industria y Comercio, para reforzar su argumento, en la que se indicó que debían considerarse las normas que regían para el momento en que ocurrieron los hechos objeto de investigación.

Al respecto tenemos que la Ley 153 de 1887, que contempla las reglas aplicables en caso de incongruencias en las leyes, oposición entre ley anterior y ley posterior, y la forma para establecer el tránsito legal de derecho antiguo a derecho nuevo, establece en su artículo 38:

“ARTÍCULO 38. En todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración.

Exceptúanse de esta disposición:

- 1. Las leyes concernientes al modo de reclamar en juicio los derechos que resultaren del contrato, y*
- 2. Las que señalan penas para el caso de infracción de lo estipulado; la cual infracción será castigada con arreglo a la ley bajo la cual se hubiere cometido.”*

Significa lo anterior, que estando cimentada la presente acción en el contrato de compraventa celebrado por la demandante sobre el apartamento No. 2410 ubicado en la Urbanización Atalaya de la Mota P.H., la legislación que debe tenerse en cuenta respecto a la efectividad de la garantía que incluía el mismo, es la que se encontraba vigente para el momento en que fue celebrado dicho negocio, toda vez que las obligaciones que allí se adquirieron se regulaban por las normas que para esa fecha regían; esto es, el Decreto 3466 de 1982.

Ahora, si bien la falla fue detectada estando en vigencia la Ley 1480 de 2011, como lo aduce la parte demandante, no puede aplicarse esta regulación, pues como viene de indicarse el fundamento de la presente acción es el contrato de compraventa, esto es, la obligación de garantizar la idoneidad, seguridad y calidad del bien se derivan de dicho negocio y por ende, el derecho de reclamar o hacer efectiva tal garantía por parte del consumidor.

En cuanto a la posición asumida por la Superintendencia de Industria y Comercio, debe indicarse que la misma no puede ser acogida en este asunto, pues dicha autoridad examina la responsabilidad administrativa y por ende, puede considerar como referencia para determinar la ley aplicable el momento de ocurrencia del hecho que investiga como infractor, aspectos que escapan al análisis de la presente acción, donde como se indicó, se pretende la efectividad de la garantía.

Así las cosas, considera este cuerpo colegiado que la decisión de aplicar al presente asunto el Decreto 3466 de 1982, se encuentra ajustada a derecho, de acuerdo con las reglas contempladas legalmente, para tal efecto.

- Aplicación in dubio pro consumidor.

Este principio establece que las condiciones generales de los contratos serán interpretadas de manera más favorable al consumidor y que en caso de duda prevalecerán las cláusulas a favor del consumidor sobre aquellas que no lo sean, y fue contemplado de manera expresa en el artículo 34 de la Ley 1480 de 2011, y si bien en el Decreto 3466 de

1982, no se incluyó de esa manera, la Corte Constitucional al analizar la constitucionalidad de algún articulado del Decreto 3466 de 1982, en el que indicó: “ *...la fuente contractual debe interpretarse de conformidad con los principios tuitivos del consumidor plasmados en la Constitución*”.

Ahora, en el caso que ocupa la atención de la Sala, no se evidencia que existan dudas con relación a las cláusulas del contrato de compraventa, fuente de la relación de consumo que soporta la presente acción, sino que lo pretendido por la parte demandante es la aplicación de la ley que rige actualmente a las obligaciones derivadas de dicho negocio, celebrado en vigencia de otra ley.

Por tanto, dicho principio no es aplicable para estos casos; no obstante, en gracia de discusión, aun cuando se considerara que podría operar para la aplicación de la norma más favorable al consumidor, no podría afirmarse de manera indefectible que la Ley 1480 de 2011, resulte ser más favorable que el Decreto 3466 de 1982, por el simple hecho de haberse reglamentado la efectividad de la garantía contempla en el artículo 7º y s.s. de aquélla disposición en el Decreto 735 de 2013, pues a pesar de ello, en esta reglamentación, tampoco fue establecido un término específico para el cumplimiento de la reparación, tratándose de la estabilidad de la estructura del inmueble, como es el caso. Veamos:

El artículo 13 del Decreto 735 de 2013, reguló las particularidades de la garantía para bienes inmuebles, estableciendo en su párrafo 2º:

“Frente a la reclamación por la afectación de la estabilidad de la estructura del inmueble, el productor o expendedor deberá

responder por escrito al consumidor dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la realización de la visita de verificación señala en el presente artículo. Este término podrá ser prorrogado por un término igual al inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera. En todo caso, deberá ser informado por escrito al consumidor.

A partir de la fecha de la respuesta positiva al consumidor y dentro del plazo que señalen los estudios técnicos que definen la solución a implementar, el productor o expendedor reparará el inmueble, restituyendo las condiciones de estabilidad requeridas conforme a las normas de sismorresistencia vigentes con que fue diseñado.”

Es decir, que la norma no estableció un término determinado para la reparación de la falla estructural del inmueble, sino que sometió dicho procedimiento al tiempo que técnicamente fuera establecido, atendiendo al problema estructural que se presentara.

Por tanto, no estableciendo ninguno de los estatutos al consumidor, esto es, el anterior y el actual, un término específico para la ejecución de los trabajos de estabilización, que serían los relacionados a la reparación propia de la garantía, no podría tampoco colegirse que una u otra norma pudiera considerarse más favorable que la otra

- Cumplimiento de la garantía.

Se arguye por el recurrente que en el *sub examine*, no fue cumplida la garantía y que, en consecuencia, de aplicarse el Decreto 3466 de 1982, debía accederse a la devolución del precio pagado por el inmueble, conforme lo establece el artículo 29 de dicha regulación; y que de optarse por la Ley 1480 de 2011, tampoco se había dado cumplimiento a

la misma, por cuanto la reparación no se había efectuado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la respuesta.

Si bien en este caso, ya quedó establecido que la regulación aplicable en este asunto es el Decreto 3466 de 1982, vale la pena reiterar que el Decreto 735 de 2013 que reglamentó la efectividad de la garantía, no estableció el término de treinta (30) días para la reparación cuando se tratara de una afectación a la estabilidad de la estructura del inmueble, como es el caso que nos ocupa, sino que, como viene de señalarse, contempló que el plazo de la reparación o los trabajos necesarios para restituir las condiciones de estabilidad del bien sería el que señalaran los estudios técnicos que se realizaran para definir la solución a implementar.

Precisado lo anterior, debe indicarse que, si bien se insiste por la parte demandante el incumplimiento de la garantía en razón de que para la fecha en presentó la demanda, e incluso que interpuso el recurso de apelación, no se había solucionado de manera definitiva la falla estructural de la edificación donde se encuentra ubicado el apartamento, sino que simplemente se habían realizado trabajos de estabilización, dentro del plenario quedó acreditado que desde el mismo momento en que la demandada sobre la falla estructural, ha adelantado todas las obras necesarias e iniciales para lograr la estabilización estructural de la edificación, con el aval del DRAGD, al punto que se levantó la orden de evacuación y los ocupantes del mismo, incluyendo la arrendataria que habita en el apartamento de la demandante, pudieran retornar a su residencia.

Aunado a lo reseñado, también quedó demostrado, como lo señaló el a quo, que se están adelantando los estudios técnicos para efectos de establecer qué obras o procedimientos deben realizarse para solucionar definitivamente la falla detectada; por tanto, a la luz del Decreto aplicable al caso concreto, la demanda ha cumplido con la obligación de reparación de la falla estructural, la cual para el momento de presentación de la demanda, se estaba ejecutando aún en los términos establecidos en el plan que fue presentado y aprobado por las entidades administrativas competentes.

Por tanto, la pretensión de efectividad de la garantía en este caso, estaría llamada a fracasar, ante el cumplimiento de la misma por parte de la demandada, y por ende, también la consecuencial, máxime cuando se exige por el artículo 29 del Decreto 3466 de 1982, como supuesto para la devolución del precio pagado por el bien que presentó la falla, en este caso, del apartamento 2410, el incumplimiento de la garantía por parte de la demandada, que como se indicó, tal supuesto no se dio en este caso.

Corolario con lo expuesto, se CONFIRMARÁ la sentencia anticipada dictada por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, dentro de la presente acción de efectividad de la garantía mínima, instaurada por la señora MARÍA CLARA PIEDRAHÍTA GUTIÉRREZ, en contra de la sociedad SOLUCIONES CIVILES S.A.

No habrá lugar a imponer condena en costas a la demandante MARÍA CLARA PIEDRAHÍTA GUTIÉRREZ por el trámite de segunda instancia, por haberle sido reconocido amparo de pobreza en proveído de febrero 15 de 2022.

Se ordena el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de demanda sobre el establecimiento de comercio de propiedad de la demandada SOLUCIONES CIVILES S.A., decretada por la a quo el 31 de agosto de 2020. Líbrense por el juzgado los oficios correspondientes.

5.0. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto LA SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia anticipada proferida por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, el 10 de septiembre de 2021, dentro de la demanda verbal instaurada por la señora MARÍA CLARA PIEDRAHÍTA GUTIÉRREZ, en contra de la sociedad SOLUCIONES CIVILES S.A., conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ABSTENERSE DE CONDENAR a la señora MARÍA CLARA PIEDRAHÍTA GUTIÉRREZ, a pagar a favor de la sociedad SOLUCIONES CIVILES S.A., las costas causadas en esta instancia, por el amparo de pobreza que le fuera concedido por el Tribunal.

TERCERO: SE ORDENA LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de demanda decretada sobre el establecimiento de comercio de propiedad de SOLUCIONES CIVILES S.A. Líbrense los oficios correspondientes por el juzgado de primera instancia.

CUARTO: Ejecutoriada la presente decisión devuélvase el expediente a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,



GLORIA PATRICIA MONTOYA ARBELÁEZ



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada
Firma exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme al artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022.

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO
Ausencia justificada

C.U.D.R. 05001 31 03 003 2020 00091 -01.